

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Untuk bertahan di dunia bisnis yang kompleks, perusahaan harus mengerahkan kekuatannya untuk mencapai tujuan perusahaan, dengan meningkatkan nilai perusahaan (Hamidy, 2014). Teori perusahaan menyebutkan bahwa tujuan utama suatu perusahaan adalah untuk memaksimalkan kekayaan atau nilai perusahaan (Salvatore, 2005). Nilai perusahaan yang lebih tinggi akan berdampak pada persepsi calon investor yang dapat memengaruhi mereka untuk lebih percaya diri dan percaya pada prospek perusahaan. Nilai perusahaan adalah nilai pasar dari ekuitas perusahaan ditambah nilai pasar dari hutang. Selain itu, nilai perusahaan ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang lebih tinggi kepada pemegang saham (Hermuningsih, 2013). Nilai perusahaan biasanya dikaitkan dengan persepsi investor tentang tingkat keberhasilan perusahaan. Itu juga tercermin dengan harga saham. Harga saham yang lebih tinggi, nilai perusahaan yang lebih tinggi, daripada yang diyakini pasar tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini, tetapi juga pada prospek perusahaan di masa depan..

Nilai perusahaan yang tinggi tidak hanya diperhatikan oleh perusahaan dan investor tetapi juga oleh kreditor dan pemerintah (Herawaty, 2009). Nilai perusahaan berfungsi sebagai tanda positif bagi kreditor untuk memberikan pinjaman (Manoppo dan Ari, 2016). Selain itu, juga mencerminkan bahwa

perusahaan memiliki kemampuan tinggi dalam membayar semua kewajibannya sehingga kreditor akan aman atau terhindar dari risiko default.

Kegagalan dalam maksimalisasi nilai perusahaan disebabkan oleh beberapa ketidakmampuan perusahaan dalam mengimplementasikan faktor-faktor penentu nilai perusahaan (Ernawati dan Widyawati, 2016). Maksimalisasi nilai perusahaan sangat dipengaruhi oleh ketersediaan dan akses ke sumber dana perusahaan eksternal atau internal (Safitri dan Wahyuati, 2015).

Saraswathi et al. (2016) menyatakan bahwa rasio leverage memainkan peran penting dalam meningkatkan kinerja dan produktivitas perusahaan. *Leverage* juga mencerminkan kemampuan perusahaan dalam mengelola aset biaya tetap yang menghasilkan pengembalian kepada pemilik perusahaan (Moeljadi et al., 2015).

Leverage memainkan peran penting dalam memaksimalkan nilai perusahaan (Welley dan Untu, 2015). Penambahan hutang perusahaan dapat berfungsi sebagai alat untuk mengendalikan uang tunai secara bebas oleh manajemen. Peningkatan kontrol dana akan meningkatkan produktivitas dan kinerja perusahaan sehingga akan berdampak pada penguatan nilai perusahaan sebagaimana tercermin melalui kenaikan harga bursa (Mediawati, 2016).

Hasil penelitian Zuhroh (2019) menunjukkan bahwa *leverage* memberikan efek positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sementara hasil penelitian Wulandari (2013) menunjukkan hasil yang berbeda, yaitu, *leverage* memberikan pengaruh negatif dan signifikan yang signifikan terhadap nilai formulir. Perusahaan dengan hutang besar juga memiliki biaya hutang yang besar.

Ini membebani perusahaan itu dan pada gilirannya dapat menurunkan tingkat kepercayaan investor (Thaib dan Dewantoro, 2017).

Ukuran perusahaan juga memainkan peran penting dalam mengoptimalkan nilai perusahaan. Denziana dan Monica (2016) menyatakan bahwa nilai perusahaan adalah indikator kekuatan keuangan perusahaan dalam mendukung kinerjanya. Perusahaan besar memiliki beberapa kekuatan: antara lain fasilitas untuk mengakses pendanaan, (Dewi dan Wirajaya, 2013) strategi dalam meminimalkan risiko (Chen dan Chen, 2011) dan peluang dalam memperoleh manfaat yang lebih besar dan prospek yang lebih baik di perusahaan (Soliha, 2002).

Efek positif dari ukuran perusahaan pada akses ke sumber pendanaan menurut Zuhroh (2019) dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap peningkatan nilai perusahaan yang tercermin dalam harga bursa. Ukuran perusahaan yang lebih tinggi dianggap lebih mudah untuk mendapatkan sumber pendanaan baik untuk biaya operasional atau untuk pengembangan perusahaan. Ekspektasi peningkatan perusahaan akan diikuti oleh kepercayaan investor yang semakin kuat untuk meningkatkan kepemilikan saham perusahaan yang bersangkutan. Permintaan yang kuat untuk saham perusahaan akan memberikan dampak lebih lanjut pada kenaikan harga saham.

Nilai perusahaan juga dapat dijelaskan dari profitabilitas perusahaan. Hasil penelitian Purwondoko (2017) menunjukkan bahwa profitabilitas yang diterima perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Hal ini sejalan dengan motif investor dalam investasi apa pun: memperoleh pengembalian yang terdiri

dari imbal hasil dan *capital gain* (Agustina, 2013). Hal ini sejalan dengan penjelasan yang dibuat oleh Setiadewi dan Purbwangsa (2014) bahwa perusahaan yang berhasil meningkatkan profitabilitasnya akan meningkatkan kepercayaan investor untuk memberikan dana mereka untuk dikelola oleh perusahaan yang bersangkutan.

Profitabilitas dikenal sebagai rasio efektivitas manajemen yang berasal dari penjualan dan investasi (Hermuningsih 2012). Profitabilitas tinggi menunjukkan prospek yang baik dari perusahaan sehingga investor akan merespons sinyal secara positif dengan meningkatkan harga saham dan nilai perusahaan (Sujoko dan Soebiantoro, 2007).

Pengembalian adalah motif utama investor dalam investasinya. Peningkatan laba yang dilakukan perusahaan akan meningkatkan pengembalian yang diterima investor sehingga perusahaan harus selalu berusaha meningkatkan profitabilitasnya sehingga sahamnya tetap menarik minat pasar (Mahendra et al (2012).

Faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah likuiditas atau kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendeknya (Ernawati dan Widyawati, 2016). Ini juga diungkapkan oleh Owolabi et al. (2012) bahwa likuiditas memainkan peran penting dalam kesuksesan perusahaan.

Nilai perusahaan juga dipengaruhi oleh leverage perusahaan. Namun, bukti empiris dari perusahaan di Indonesia dibagi menjadi dua kelompok. Kelompok pertama membuktikan bahwa *leverage* adalah variabel mediasi dari

likuiditas, ukuran dan profitabilitas dalam menjelaskan setiap perubahan nilai perusahaan.

Perusahaan properti dan real estat membutuhkan modal besar, sehingga keputusan keuangan yang tepat sangat penting. *Leverage* adalah akuisisi alternatif modal tambahan yang dapat memiliki efek positif atau negatif. Perusahaan properti dan real estat menawarkan produk yang digunakan sebagai area penduduk dan investasi aset. Berdasarkan fakta ini, penelitian ini terkait dengan nilai pasar properti dan real estat yang sangat menarik. Studi ini akhirnya dapat ditarik ke konsistensinya dalam menjelaskan nilai perusahaan dan dapat dibandingkan dengan sektor lain yang terkait dengan respon pasar.

Penjelasan tentang perubahan nilai perusahaan perlu studi lebih lanjut untuk memastikan para pembuat keputusan untuk membuat keputusan yang tepat. Manajemen dapat mengintervensi variabel independen untuk mempertahankan dan mendorong peningkatan nilai perusahaan. Sementara itu, investor akan dapat menggunakan hasil estimasi perusahaan dari nilai perusahaan sebagai dasar untuk berinvestasi, membeli, menjual atau mempertahankan kepemilikan saham mereka.

Berdasarkan isu yang dipaparkan diatas maka penulis ingin melakukan penelitian tentang “Pengaruh *liquidity*, *Firm Size* dan *Profitability* Terhadap nilai yang dimediasi oleh *leverage* Perusahaan yang terdaftar di BEI”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan isu masalah diatas maka rumusan masalah dapat dibuat sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruhnya *Liquidity* terhadap *Leverage* Pada Perusahaan Properti dan real estat yang terdaftar di BEI?
2. Bagaimana pengaruhnya *Firm Size* terhadap *Leverage* Pada Perusahaan Properti dan real estat yang terdaftar di BEI?
3. Bagaimana pengaruhnya profitabilitas terhadap *Leverage* Pada Perusahaan Properti dan real estat yang terdaftar di BEI?
4. Bagaimana pengaruhnya *Leverage* terhadap nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan real estat yang terdaftar di BEI?
5. Bagaimana pengaruhnya *Liquidity* terhadap nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan real estat yang terdaftar di BEI?
6. Bagaimana pengaruhnya *Firm Size* terhadap nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan real estat yang terdaftar di BEI?
7. Bagaimana pengaruhnya profitabilitas terhadap nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan real estat yang terdaftar di BEI?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan hasil rumusan masalah yang sudah dipaparkan diatas maka dapat menjelaskan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh *Liquity* terhadap *Leverage* Pada Perusahaan Properti dan real estat yang terdaftar di BEI?
2. Untuk menganalisis pengaruh *Firm Size* terhadap *Leverage* Pada Perusahaan Properti dan real estat yang terdaftar di BEI?

3. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap *Leverage* Pada Perusahaan Properti dan real estat yang terdaftar di BEI?
4. Untuk menganalisis pengaruh *Leverage* terhadap nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan real estat yang terdaftar di BEI?
5. Untuk menganalisis pengaruh *Liquidity* terhadap nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan real estat yang terdaftar di BEI?
6. Untuk menganalisis pengaruh *Firm Size* terhadap nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan real estat yang terdaftar di BEI?
7. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan real estat yang terdaftar di BEI?

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari hasil penelitian ini dapat dilihat dari manfaat teoritis dan manfaat praktis. Manfaat teoritis adalah manfaat yang dilihat dari sisi pengembangan akademik. Manfaat praktis adalah manfaat yang dilihat dari kepentingan praktis.

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Keuangan

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan dalam menentukan kebijakan terkait dengan upaya meningkatkan infrastruktur dan fasilitas yang lain untuk sektor properti.